

Årsredovisning 2004 för Brf Alphyddans Ros.

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01—2004-12-31.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Nacka Sicklaön 84:6

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Marianne Holm	Ordförande
Katrin Ekström	Sekreterare
Morgan Algarp	Kassör
Per-Gunnar Nyström	Ledamot
Marek Freilich	Ledamot t.o.m. 2004-05-31
Rickard Jacobsson	Ledamot fr.o.m. 2004-06-02
Lars Nilsgården	Suppleant
Ingegerd Werner	Suppleant

Revisor har varit Håkan Larsson KPMG. Internrevisor har varit Fredrik Mellander.

Revisorssuppleant har varit Margareta Lennartsson, KPMG.

I tur att avgå vid nästa föreningsstämma är: Morgan Algarp, Katrin Ekström, Marianne Holm och Lars Nilsgård.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2004.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 107 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits.

Föreningen upplåter med hyresrätt 19 bostäder samt 126 garage, 11 p-platser, 6 lokaler.

Löner och arvoden

Föreningen har inte under året haft någon anställd personal.

Under året har ersättning utgått med 103.300 kr till styrelsen.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum Mäkleri & Förvaltning AB.

Fastigheten

Redovisning av utförda underhållsarbeten utförda 2004:

Yt- och tätskiktsreovering av badrum slutfördes i maj 2004.
Ny reglerutrustning för värmestyrningen har installerats.
Byte av cirkulationspump för värmesystemet i 67:a har gjorts.
Tvättmaskinerna har försetts med nya fundament.
Ett av projektet uppräschning av utemiljön har genomförts.
Den tidigare kontorslokalen har sålts och omvandlats till bostadsrätt.
Ett av torkrummen på Alphyddevägen 67 2 tr har byggts om till kontor för föreningen.
I garaget har ommontering av en golvbrunn och omdragning av rör skett.
Under året fördes intensiva diskussioner/skriftväxlingar med representanter för kommun och rättsinstanser p.g.a. av den planerade 3G-masten i närområdet.
En hyreslägenhet har upplåtits som bostadsrätt.
En logotyp för föreningen har utvecklats och arbetet med en hemsida har inletts.

Planerade åtgärder 2005:

Byte av tryckstegringspump till förbrukningsvatten och sanering av gamla vattenpumpar.
Uppräschning av utemiljön fortsätts med ytterligare en etapp.
Lansering av hemsida.
En ledig hyreslägenhet upplåtes som bostadsrätt.
Ett projekt för utnyttjande av befintliga gemensamma lokaler påbörjas.
Uppräschning av hyreslägenheter med renoveringsbehov startas.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 65.370.000 kr varav 22.153.000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande bostäder 62.000.000 kr samt lokaler 3.370.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar AB.

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes under 2004 efter förhandlingar med hyresgästföreningen. Styrelsen planerar en mindre höjning av hyrorna för hyreslägenheterna, däremot planeras ingen höjning av årsavgiften. Den planerade hyresändringen ingår i budgeten.

Föreningen har ett specialinlåningskonto i Förenings-sparbanken. Kontot fungerar som ett transaktionskonto och ger som ett sådant förmånlig "dag-för-dag-ränta". På bokslutsdagen var räntan 1,00 %.

Finansieringen av badrumsreoveringen har skett inom ramen för den reparationsfond som bokförts i den ekonomiska planen.

Resultatdisposition

Resultat av föreningens verksamhet

Årets resultat 972.388

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Balanserad vinst	217 775
Årets resultat	972 388
	<hr/>
	1 190 163

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgar avsätts	196 110
i ny räkning överföres	994 053
	<hr/>
	1 190 163

Resultaträkning	Not	2 004	2003
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter, hyror mm	1	6 307 178	6 286 102
		<u>6 307 178</u>	<u>6 286 102</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel / Städning	2	-353 331	-265 342
Reparationer		-5 615 369	-4 354 241
Taxebundna kostnader		-1 417 897	-1 620 469
Övriga driftskostnader		-187 928	-157 083
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-595 852	-537 846
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		-281 558	-134 485
		<u>-8 451 935</u>	<u>-7 069 466</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		-2 144 757	-783 364
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3 o 5	-199 587	-181 443
		<u>-199 587</u>	<u>-181 443</u>
Rörelseresultat		-2 344 344	-964 807
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Utdelning/premievinster		-	2 150
Ränteintäkter		14 284	94 583
Skatteränta ej skattepliktig		-	-3 035
Räntebidrag		-	-
Räntekostnader		-1 771 981	-1 968 970
Övriga finansiella kostnader		-2 688	-2 284
Kursförluster		-	-292
		<u>-1 760 385</u>	<u>-1 877 848</u>
Resultat efter finansiella poster		-4 104 729	-2 842 655
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-	-189 186
Upplösning yttre fond		5 077 117	3 267 728
		<u>5 077 117</u>	<u>3 078 542</u>
Resultat före skatt		972 388	235 887
Årets resultat		972 388	235 887

Balansräkning	Not	2004	2003
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	90 090 866	90 290 453
Mark		32 207 320	32 207 320
		<u>122 298 186</u>	<u>122 497 773</u>
Summa anläggningstillgångar		122 298 186	122 497 773
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran hyror/avgifter		41 798	2 800
Skattefordran		147 627	-
Övriga fordringar		57 981	1 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	84 764	67 824
		<u>332 170</u>	<u>72 520</u>
<i>Kassa, bank</i>			
Kassa och bank		2 070 757	1 025 834
		<u>2 070 757</u>	<u>1 025 834</u>
Summa omsättningstillgångar		2 402 927	1 098 354
Summa tillgångar		124 701 113	123 596 127

Balansräkning	Not	2004	2003
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		73 794 689	72 682 645
Upplåtelseavgifter		3 474 106	2 611 150
Fond yttre underhåll		1 378 517	-
		<u>78 647 312</u>	<u>75 293 795</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		217 775	-18 112
Årets resultat		972 388	235 887
		<u>1 190 163</u>	<u>217 775</u>
Summa eget kapital		79 837 475	75 511 570
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond	4	-	6 455 634
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkkredit (Limit 2 600 000)		-	2 026 279
Skulder till kreditinstitut	8	43 700 000	38 300 000
		<u>43 700 000</u>	<u>40 326 279</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		505 342	641 924
Skatteskuld		-	188 525
Momsskuld		81 748	68 525
Övriga skulder		-	1 123
Upplupna räntekostnader		63 666	74 291
Förutbetalda avgifter och hyror		347 516	310 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	165 366	18 088
		<u>1 163 638</u>	<u>1 302 644</u>
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		124 701 113	123 596 127
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider uttryckt i % tillämpas.

	2 004	2003
Byggnad	0,20%	0,20%

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

Årsavgifter	4 167 885	4 112 505
Hyor bostäder	1 218 778	1 222 660
Hyor lokaler	10 800	11 500
Hyor garage	730 530	732 010
Hyor p-platser	31 020	29 351
Pantsättningsavgift / överlåtelseavgift	6 863	18 475
Kabel-TV	68 544	68 544
Administrativa intäkter	1 504	-
Förseningsavgift	3 450	1 300
Diverse intäkter	67 804	89 757
	<hr/> 6 307 178	<hr/> 6 286 102

Not 2

Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel och städning

Fordon drivmedel	-4 480	-1 328
Snöröjning	-45 573	-43 320
Hiss	-24 610	-2 775
Serviceavtal	-31 769	-4 593
Fastighetsskötsel entreprenad	-118 593	-129 461
Städning entreprenad	-72 453	-66 000
Gård	-44 828	-5 364
Förbrukningsmaterial	-11 025	-12 501
	<hr/> -353 331	<hr/> -265 342

	2 004	2 003
Reparationer		
Hyreslägenhet	-19 445	-34 102
Garage	-49 154	-128 863
Kontor	-	-550
Lokal	-47 375	-
Fasad	-2 574	-10 141
Trapphus	-12 053	-
Vind - källare	-1 760	-1 615
Gården	-125 406	-206 839
Garage/P-plats	-1 390	-33 691
VVS	-26 392	-30 760
Värmeanläggning	-128 737	-140 577
Undercentraler	-	-8 961
Tvättstuga	-24 805	-11 831
Elinstallationer	-3 050	-1 181
Hiss	-41 472	-52 770
Vattenskada	-77 325	-118 605
Tak	-	-7 152
Ventilation	-3 860	-275 308
Teleportanläggning	-	-1 790
Portar	-1 328	-
Konsult	-9 506	-10 658
Soprum / Sophus	-763	-406
Internet	-1 730	-
Lås	-6 346	-10 713
Badrumsreovering	-5 077 117	-3 267 728
Fastighetsunderhåll	-10 781	-
Skattered underhåll	57 000	-
	<hr/>	<hr/>
	-5 615 369	-4 354 241
Taxebundna kostnader		
Vattenkostnader	-268 341	-319 208
Värmekostnader	-835 136	-1 029 297
El- och gaskostnader	-190 521	-168 950
Sophämtning	-79 199	-64 744
Grovsopor	-44 700	-38 270
	<hr/>	<hr/>
	-1 417 897	-1 620 469
Övriga driftskostnader		
Försäkringskostnader	-94 340	-68 691
Kabel-TV	-93 588	-88 392
	<hr/>	<hr/>
	-187 928	-157 083

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2004	2003
Bilersättning skattefri	-160	-
Styrelseomkostnader	-475	-16 452
Revisionsarvode	-20 250	-18 000
Förvaltningsarvode	-88 096	-91 176
Arvode tekn. Förvaltning	-	-19 621
Konsultarvode	-73 736	-13 451
Administration	-22 593	-9 291
Trivselkostnader	-22 469	-9 076
Telefon	-9 236	-7 336
Fastighetsnät	-5 375	-4 001
Avgift till organisation	-4 171	-4 171
Föreningsavgifter	-2 310	-
Möteskostnader	-105	-3 000
Korttidsinventarier	-7 947	-11 651
Övriga driftkostnader	-1 896	-
Fastighetsskatt	-337 033	-330 620
	<hr/>	<hr/>
	-595 852	-537 846

**Löner, andra ersättningar
och personalkostnader**

Arbetsgivaravgifter	-60 230	-29 975
Löneskatt	-3 128	-
Styrelsearvode	-218 200	-104 510
	<hr/>	<hr/>
	-281 558	-134 485

Föreningen har under året inte haft någon anställd

Not 3 Avskrivning byggnad

Byggnad	199 587	181 443
	<hr/>	<hr/>
	199 587	181 443

Not 4

Avsättningar

Reparationsfond Yttre, 0,3% av taxvärdet

Vid årets början	-6 455 634	-9 534 176
Årets avsättning	-	-189 186
Upplösning av yttrefond	5 077 177	3 267 728
	<hr/>	<hr/>
Överfört till bundet eget kapital / Vid årets slut	-1 378 457	-6 455 634

Not 5 Byggnad

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2004	2003
Vid årets början	90 721 380	90 721 380
Utgående anskaffningsvärde	90 721 380	90 721 380
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-430 927	-249 484
Årets avskrivning enligt plan	-199 587	-181 443
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-630 514	-430 927
Planenligt restvärde	90 090 866	90 290 453

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	43 217 000	46 424 000
Taxeringsvärde mark	22 153 000	16 638 000
Totalt taxeringsvärde	65 370 000	63 062 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	62 000 000	60 000 000
Lokaler	3 370 000	3 062 000

Not 6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt stöldskydd	266	266
Förutbetald försäkring	52 344	41 996
Förutbetald bredband	340	-
Förutbetald förhandlingsservice, fastighetsägarna		2 250
Förutbetald kabel-TV	25 477	23 312
Förutbetald el	4 423	-
Förutbetald inkasso-service	1 914	-
	84 764	67 824

Not 7

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupet styrelsearvode	117 900	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	32 356	-
Upplupen löneskatt	2 110	-
Upplupet revisorsarvode	13 000	10 000
Upplupen kostnad snöröjning	-	8 088
	165 366	18 088

Not 8 Skulder till kreditinstitut

			Belopp	Belopp
Utnyttjad checkkredit			-	104
		Vilkors		
Långgivare	Ränta	ändringsdag		
Spintab	3,24%	2006-02-21	11 000 000	15 000 000
Spintab	6,01%	2005-05-22	15 000 000	15 000 000
Spintab	2,66%	Rörligt	12 300 000	12 300 000
Spintab	2,59%	Rörligt	1 400 000	
Spintab	2,62%	Rörligt	4 000 000	
			<u>43 700 000</u>	<u>42 300 104</u>

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep- fond	Balanserad vinst/förlust	Årets vinst/förlust
Enl balansräkningen	72 682 645	2 611 150	6 455 634	-18 112	235 887
Förändring under året	1 112 044	862 956	-5 077 117		
Resultatdisposition			196 110	235 887	-235 887
Årets resultat					972 388
Enl balansräkningen 2004	<u>73 794 689</u>	<u>3 474 106</u>	<u>1 574 627</u>	<u>217 775</u>	<u>972 388</u>

Nacka den / 2005.

Marianne Holm
Ordförande

Katrin Ekström
Sekreterare

Morgan Algarp
Kassör

Per-Gunnar Nyström
Ledamot

Rickard Jacobsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2005.

Håkan Larsson